

## **Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Witbrant-Koolhoven, 3<sup>e</sup> herziening (Amsweerstraat)**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Witbrant-Koolhoven, 3<sup>e</sup> herziening (Amsweerstraat)' heeft van maandag 8 december 2014 tot en met maandag 19 januari 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Hierna volgt een zakelijke - puntsgewijze - samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente ten aanzien hiervan. Het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

### **ZIENSWIJZE 1: BEWONER AVENHORNSTRAAT 26**

#### *1. Waarom woningen toevoegen?*

*De indiener van de zienswijze vraagt waarom er woningen worden toegevoegd als er zeker nog één casco woning uit de bouw te koop staat (en dus leeg). Het risico op prijserosie in de wijk is groot, zo stelt hij, en dat is nadelig voor de bewoners.*

#### *2. Natuur*

*Door de bewoners uit de wijk wordt recreatief gebruik gemaakt van de natuur in of nabij het plangebied. Het zou zonde zijn om de natuur - waar reigers leven, groene kikkers en vossen - op te offeren en de bewoners uit de wijk te benadelen in financiële zin en wat betreft woongenot.*

### **STANDPUNT GEMEENTE**

#### **1. Aantal woningen**

In vergelijking met het eerdere plan voor de realisatie van twee woontorens wordt het aantal toe te voegen woningen juist aanzienlijk verlaagd. Het nieuwe plan voorziet in circa vier grondgebonden woningen. Dit is een zeer gering aantal. De woningen worden in (collectief) particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Daarmee onderscheiden ze zich nadrukkelijk van de bestaande woningen in Witbrant Oost.

#### **2. Natuur**

Als referentie dient niet de huidige onbebouwde situatie te worden beschouwd, maar de planologische situatie overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan met de twee woontorens. De wijziging van de plannen van twee woontorens naar enkele grondgebonden woningen is vanuit natuur en ecologie verantwoord en wordt niet gezien als 'ecologische schade', maar als 'ecologische winst'.

Het effect van de plannen op beschermde soorten is beoordeeld. Er zijn randvoorwaarden voor de uitvoering meegegeven. Ook de effecten op de beschermde natuur zijn gewogen. Niet beschermde waarden zijn doorgaans - en zeker hier - flexibel. Het gaat om algemene, talrijke soorten die het vermogen hebben om zich te verplaatsen en die de ontwikkeling op populatieniveau goed kunnen opvangen.

Voorts is de impact van de ontwikkeling op het (recreatief) gebruik van het gebied marginaal, nu een wandelommetje mogelijk blijft. Ook de impact van de ontwikkeling (laagbouw, enkele woningen) op de bestaande woningen acht de gemeente laag.

### **CONCLUSIE**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

### **ZIENSWIJZE 2: BEWONER ANKEVEENSTRAAT 40**

#### *1. Maatschappelijke functies c.a.*

*In het oorspronkelijke plan zouden maatschappelijke functies worden gehuisvest. De indiener van de zienswijze zou deze graag terugzien. Ook is er behoefte aan een bakker, huisarts en wijkcentrum met een vergrijzende wijk.*

#### *2. Wijze van bouwen.*

*Sluit de wijze van bouwen wel aan op de woonbehoefte in Tilburg en draagt deze bij aan diversiteit in de wijk.*

### 3. Ecologische schade

*De indiener van de zienswijze is benieuwd naar de ecologische schade die ontstaat.*

#### **STANDPUNT GEMEENTE**

##### 1. Maatschappelijke functies c.a.

Het vigerende bestemmingsplan laat ter plaatse van de bestemde woontorens enkel de functie wonen toe en geen maatschappelijke functies. Gezien de perifere ligging en de ontsluiting via een woonstraat (Amsweerstraat) is vestiging van maatschappelijke functies op deze locatie ook niet voor de hand liggend. Voor voorzieningen zijn de bewoners van Witbrant Oost in de eerste plaats aangewezen op Heyhoef (winkelcentrum en wijkcentrum/bibliotheek) en op het gebied rond het station (zuid- en noordzijde) waar diverse voorzieningen te vinden zijn. De bereikbaarheid van deze locaties is acceptabel.

##### 2. Wijze van bouwen

Het vigerende bestemmingsplan met appartementen sloot/sluit niet aan op de woonbehoefte op deze locatie. Juist daarom is de planontwikkeling niet tot realisatie gekomen en wordt het plan nu herzien. De in het nieuwe plan geprojecteerde grondgebonden woningen, waarbij gekozen is voor een ontwikkeling in (collectief) particulier opdrachtgeverschap sluit bijzonder goed aan op de Tilburgse woningbehoefte. Door deze bijzondere ontwikkelingswijze draagt het plan ook bij aan een zekere woningdiversiteit in de wijk, ook al gaat het om een gering aantal woningen.

##### 3. Ecologische schade

Zie standpunt gemeente zienswijze 1 onderdeel 2.

#### **CONCLUSIE**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **ZIENSWIJZE 3: BEWONER AMSWEERSTRAAT 8**

*Het verdient aanbeveling om het uiterlijk en karakter van de nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten op de bestaande bouw in de Amsweerstraat.*

#### **STANDPUNT GEMEENTE**

De gemeente onderschrijft het door reclamant geformuleerde uitgangspunt om het uiterlijk en karakter van de nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten op de bestaande bouw in de Amsweerstraat. Het bestemmingsplan is echter niet de plek waar architectonische verschijningsvorm van gebouwen wordt vastgelegd; hierin worden de stedenbouwkundige situering en de kaders (bouwmassa) vastgelegd waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt echter wel aandacht besteed aan de gewenste architectonische uitstraling.

#### **CONCLUSIE**

De zienswijze is niet gericht op planaanpassing.